

Bürovermietungsmarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt hat sich seit dem letzten Jahr positiv entwickelt

Rückblick 2010

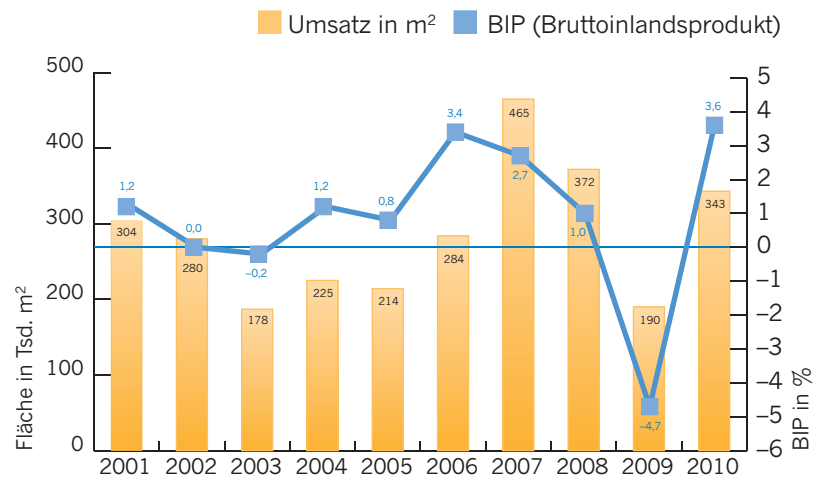
Im letzten Jahr ist der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet von Düsseldorf von 190.700 m² (2009) auf 343.400 m² (2010) gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 55 Prozent. Dieses Umsatzplus war höher als in den anderen bedeutenden deutschen Immobilienmärkten wie Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München. Im Durchschnitt wurde in den sogenannten fünf Bürohochburgen ein Anstieg von 26 Prozent erzielt. Für die gesamte Region, einschließlich der Städte Neuss, Ratingen, Erkrath sowie Hilden, wurde ein Flächenumsatz von 382.000 m² registriert, ein Plus von rd. 40 Prozent.

Auffällig ist, wie sehr der Flächenumsatz in Düsseldorf der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts folgt. Damit reagiert in Düsseldorf der Büromarkt auf konjunkturelle Schwankungen genauso unmittelbar wie der Arbeitsmarkt.

Flächenumsatz 2010

Neben der konjunkturellen Erholung hat vor allem der Mietabschluss von Vodafone mit über 90.000 m² Nutzfläche (NF) zu diesem deutlichen Umsatzplus beigetragen. Darüber hinaus gab es weitere Großvermietungen wie RöfIs & Partner (9.700 m²), AXA Services (8.800 m²), Ericsson GmbH (8.850 m²), AOK Rheinland (8.000 m²) oder die DWP Bank (8.000 m²). Bemerkenswert ist, dass alle Vertragsabschlüsse der o. g. Großmieter in Form einer Vorvermietung in neuen Bauvorhaben getätigt wurden. Hochwertige Neubauf Flächen bieten den Unternehmen Vorteile im Wettbewerb um gute Arbeitskräfte, zudem haben viele Unternehmen die gute wirtschaftliche Situation genutzt, ihre alten Bestandsflächen gegen neuerliche Flächen einzutauschen.

Büroflächenumsatz 2001 bis 2010 im wirtschaftlichen Kontext



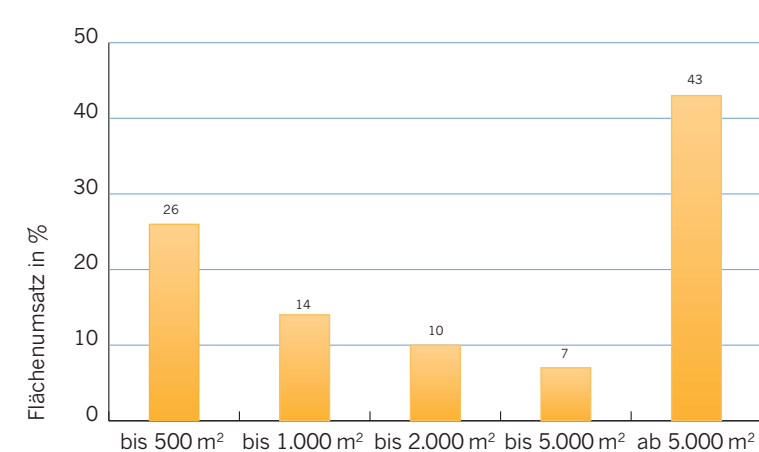
Quellen: Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsförderung Düsseldorf

Die zehn größten Vermietungen/Flächenumsätze 2010

- **Vodafone D2:** 90.000 m² (Seestern-Erweiterungsgebiet)
- **RöfIs & Partner:** 9.700 m² (Innenstadt Nord)
- **AXA Colonia:** 8.800 m² (Seestern-Erweiterungsgebiet)
- **Ericsson GmbH:** 8.850 m² (Seestern-Erweiterungsgebiet)
- **AOK Rheinland:** 8.000 m² (Seestern-Erweiterungsgebiet)
- **DWP Bank:** 8.000 m² (Nördliches Derendorf)
- **Cemex:** 6.600 m² (Düsseldorf Nord)
- **Gebau (Eigennutzer):** 5.500 m² (Seestern)
- **GEA:** 4.800 m² (Flughafen)
- **Eurowings Luftverkehr AG:** 4.200 m² (Flughafen)

Quellen: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wirtschaftsförderung Düsseldorf

Büroflächenumsatz 2010 nach Mietgröße



Quelle: Trombello Kölbl Immobilienconsulting GmbH

Der höchste Anteil am Flächenumsatz wurde mit Abschlüssen ab 5.000 m² erzielt. Der zweite Schwerpunkt bei der Vermietung lag allerdings im sogenannten Klein-Flächen-Segment unter 500 m² mit knapp einem Viertel

des Flächenumsatzes. In diesem Segment wurden 75 Prozent aller Verträge abgeschlossen, d. h. 333 von 442 Verträgen. Viele kleinere und mittlere Unternehmen haben sich entschlossen, effiziente Betriebsflächen anzumieten.



Branchenschwerpunkt

Mit dem Großabschluss von Vodafone hatte die Informations- und Kommunikationstechnologie 2010 den größten Anteil am Flächenumsatz und hat sich damit auch in einer längerfristigen Betrachtung ganz nach vorne geschoben. Danach folgen die Beratungsgesellschaften, der Handel und die öffentlichen Verwaltungen, hier in erster Linie die Einrichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit zahlreichen Großanmietungen in den letzten Jahren. Da unter dem Branchensegment „Sonstige Dienstleistungen“ zahlreiche branchenunspezifische Unternehmenstätigkeiten subsumiert werden, ist der Anteil dieser Rubrik generell hoch.

Büroteilmärkte 2010

Bei den Bürostandorten lag der räumliche Schwerpunkt des Flächenumsatzes vor allem dort, wo Flächen in neuen Bürogebäuden bzw. Büroprojekten angeboten werden konnten. 2010 war es der Seestern mit rd. 120.000 m², denn nicht nur Vodafone zieht dort in den neuen Campus, sondern auch weitere Großmieter haben sich für diesen Standort entschieden. Weiterhin sind zahlreiche Mietabschlüsse in den prosperierenden Teilmärkten am Flughafen, dem Nördlichen Derendorf, aber auch in den etablierten Bürogebieten Innenstadt, Kennedydamm und Kö/Bankenviertel erfolgt.

Links: SIGN! im MedienHafen.

Mietpreisentwicklung 2010

Der positive Trend auf dem Büovermietungsmarkt hat im letzten Jahr zu einem leichten Anstieg der Mieten geführt. Die Spitzenmiete stieg auf 22,55 Euro/m² und kann nachhaltig

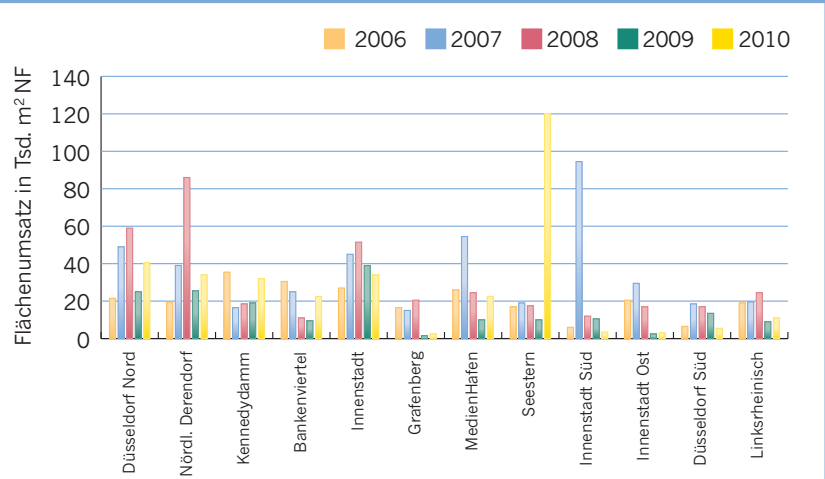
erzielt werden, da es eine höhere Nachfrage, insbesondere in den preisintensiven Teilmärkten, bei gleichzeitig limitiertem Angebot gibt. Die Durchschnittsmiete von 13,45 Euro/m² bewegte sich auf einem stabilen Niveau,

Büroflächenumsatz nach Branchen 2005 bis 2010



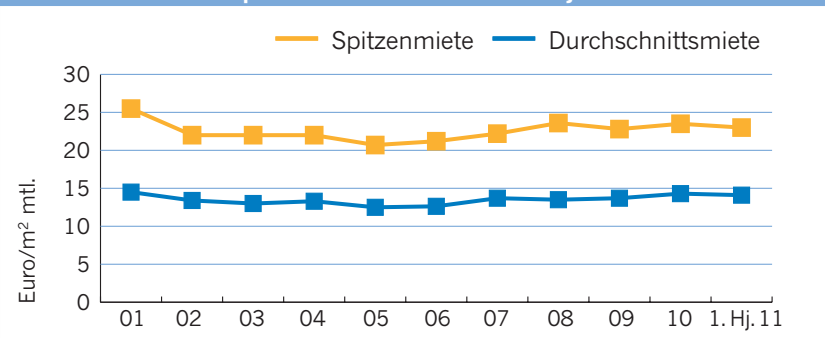
Quellen: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wirtschaftsförderung Düsseldorf

Entwicklung der Büroflächenumsätze in ausgewählten Teilmärkten 2006 bis 2010



Quellen: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wirtschaftsförderung Düsseldorf

Durchschnitts- und Spitzenmiete 2001 bis 1. Halbjahr 2011



Quellen: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wirtschaftsförderung Düsseldorf

auch wenn es in fast allen Lagen ein großes Flächenangebot gibt. Dies lässt u. a. den Schluss zu, dass in Düsseldorf keine Flächen rein über den Preis vermietet werden, um die leerstehenden Büroflächen abzubauen. Zudem wurden zahlreiche Mietabschlüsse in Neubauf Flächen bzw. projektierten Büroflächen getätigt, die vom Mietpreisniveau höher liegen.

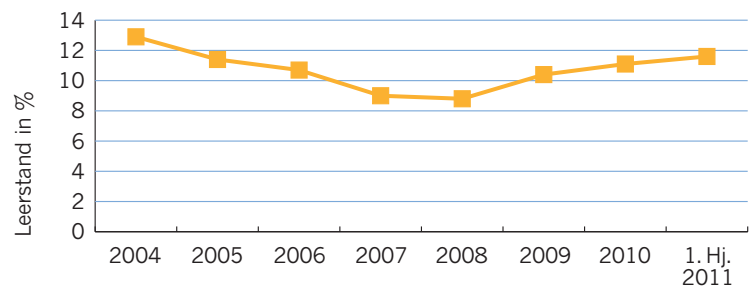
Leerstand 2010

Trotz des gestiegenen Flächenumsatzes 2010 ist kein Abbau des Leerstandes zu verzeichnen. Am Ende des Jahres standen 829.200 m² Bürofläche leer, dies entspricht 11,1 Prozent des Bürobestandes in Düsseldorf. Bei einem hohen Prozentsatz handelt es sich um sogenannten Sockel- oder auch strukturellen Leerstand, der in veralteten Flächen der C-Kategorie zu finden ist. Dieser Anteil liegt bei bis zu 10 Prozent des Leerstandes in Düsseldorf. Jedoch unterscheiden sich hier die Marktangaben, da es keine einheitlichen Kriterien gibt. Hier besteht ein erheblicher Investitionsstau, und es wird sich zeigen müssen, ob die Eigentümer diesen abbauen werden.

Der Bürovermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2011

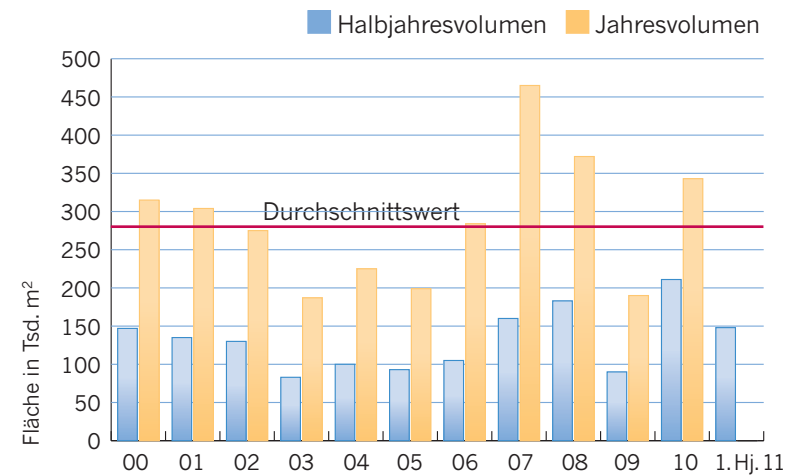
Im Vergleich zu den Vorjahren deuten die Halbjahreszahlen und die neuesten Wirtschaftsprognosen auf eine positive Entwicklung des Bürovermietungsmarktes für das Vermietungsjahr 2011 hin. Ein Großabschluss wie mit Vodafone 2010 wird dieses Jahr nicht erwartet und kann in der Höhe auch kaum kompensiert werden. Ein Anstieg der Vertragsabschlüsse und eine Zunahme der Vermietungsleistung bei den mittleren Flächensegmenten im ersten Halbjahr 2011 haben dennoch in Summe zu einem Flächenumsatz von 148.000 m² geführt. Dieser Halbjahreswert liegt nur knapp unter dem Durchschnittswert der letzten Jahre.

Leerstandsentwicklung im Stadtgebiet 2004 bis 1. Halbjahr 2011



Quellen: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wirtschaftsförderung Düsseldorf

Büroflächenumsatz 2000 bis 1. Halbjahr 2011 im Stadtgebiet Düsseldorf



Quellen: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wirtschaftsförderung Düsseldorf



Lighthouse in der Unternehmerstadt

Die großen Mietabschlüsse im ersten Halbjahr 2011 wurden wiederum zu einem erheblichen Teil als Vorvermietungen in Büroprojekten verbucht. Die Publicis-Gruppe zieht in ein neues Bürogebäude im Wohn- und Büroquartier Quartier Central und die KPMG plant eine Erweiterung in einem Neubau am bestehenden Standort. Zudem haben der Bau- und Liegenschaftsbetrieb sowie die LEG NRW ebenfalls Mietverträge über 5.000 m² abgeschlossen.

Die Spitzenmiete stieg in Düsseldorf marginal auf jetzt 23,00 Euro/m², die Durchschnittsmieten stiegen etwas deutlicher auf 14,10 Euro/m². Die Spitzenmiete wurde erneut am Bürostandort Kö/Bankenviertel erzielt. Die gestiegene Durchschnittsmiete wurde vor allem durch die Mietverträge über Neubauf Flächen und als Vorvermietungen in Büroprojekten sowie durch die zahlreichen kleineren Mietverträgen in der Innenstadt erreicht.

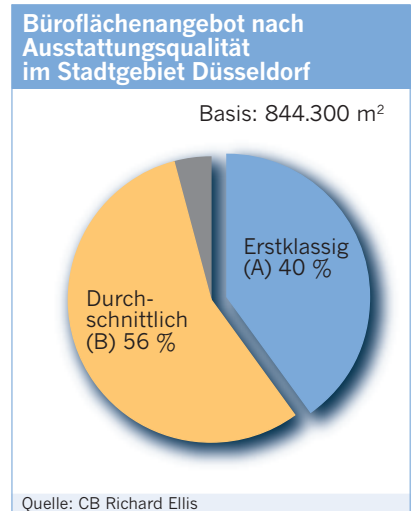
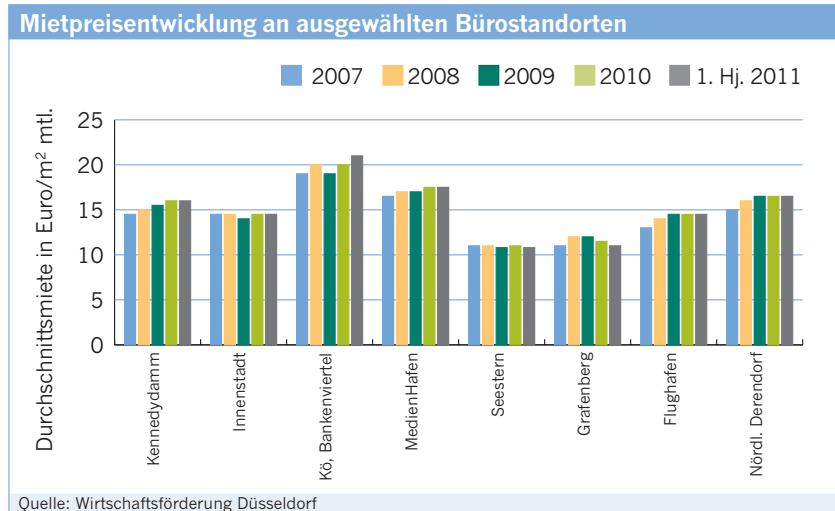


Bei den Büromieten in den Bürostandorten ist klar zu erkennen, dass in Standorten mit einem guten Flächenangebot eine nachhaltige Mietpreisentwicklung möglich ist. An Standorten wie am Flughafen oder im Nördlichen Derendorf sind Mieten zwischen 14,00 und 16,00 Euro/m², am Kennedydamm sogar bis zu 17,00 Euro/m² im Schnitt zu erzielen. Wie sehr der Mietpreis von der Lage und der Qualität der Flächen abhängt, wird deutlich, wenn an einem Bürostandort lediglich Bestandsflächen nachvermietet werden können, wie es in Grafenberg zurzeit geschieht. Die Randlage und ein eingeschränktes Angebot vor allem neuwertiger Büroflächen führen zu einem Nachlassen der Mietpreise. Der zwischenzeitliche Anstieg des Mietpreises am Seestern u. a. durch die Anmietung von Vodafone 2010 wird zukünftig nach unten korrigiert werden.

auf den Markt, wodurch der daraus resultierende Zuwachs an Leerstand verträglich ist. Zukünftig ist aber von einem weiteren Anstieg der Flächenreserven auszugehen. Die Bürobautätigkeit wird noch einmal zulegen und bei einer voraussichtlich wieder geringeren Vorvermietung zusätzlich freie Büroflächen auf den Markt bringen. Durch die anhaltende Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen gibt es seitens der Projektentwickler konkrete Überlegungen, vermehrt wieder spekulative Büroflächen zu errichten, die zunächst auch der Angebotsreserve zuzurechnen sind. Weiterhin wird die Tatsache, dass ein großer Anteil des Flächenumsatzes, der von bereits in Düsseldorf ansässigen Firmen generiert wird, also die bloße Umschichtung der Flächen, zu einem Anstieg des Angebotes führen. Eine Nachvermietung der durch Flächentausch freigezogenen Mietflächen scheint erst

Fazit und Prognose

Da sich der wirtschaftliche Aufschwung als stabil erweist, sind die Aussichten bis zum Jahresende vergleichbar mit den Büromarktdaten des letzten Jahres. Obwohl in diesem Jahr nicht mehr mit einer Großvermietung wie Vodafone zu rechnen ist, wird sich der Flächenumsatz auf ca. 300.000 m² zubewegen. Aufgrund der zahlreichen Vertragsabschlüsse in der Innenstadt und für Neubauflächen bzw. für projektierte Bürogebäude wird der Mietpreis stabil bleiben. Die geringe Volatilität bei der Mietpreisentwicklung ist ein Merkmal für die Qualität des Düsseldorfer Büromarktes. Stabile Mietpreise sind trotz konjunktureller Schwankungen und trotz der großen Flächenreserven wichtige Faktoren für kalkulierbare Mietkosten und bieten Entwicklern und Investoren Planungssicherheit. Die anhaltende Nachfrage nach erst-



Entwicklung der Angebotsreserven

Bereits im ersten Halbjahr 2011 stieg der Leerstand erneut auf 11,6 Prozent (rd. 900.000 m²). Aufgrund der zurückliegenden sehr guten Vorvermietungen im ersten Halbjahr 2011, die Quote lag sogar bei rd. 70 Prozent, kommt nur ein vergleichsweise geringer Anteil von Neubauflächen

mittel- bis langfristig realistisch zu sein. Erstklassig ausgestattete Büroflächen der Kategorien A mit Doppel-Hohlraumboden, bodentiefen Fenstern, Klimatisierung etc. haben einen Anteil von 40 Prozent am Gesamtangebot. Den größten Anteil machen die durchschnittlich ausgestatteten Büroflächen der Kategorie B aus.

klassigen Flächen führt dazu, dass wieder vermehrt Büroflächen spekulativ gebaut werden, was zwischenzeitlich zu einem Anstieg der Angebotsreserven führen wird.